



Referenz-Nr.: ARE KS 24-0381

Kontakt: Alexandra Lüscher, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 96, www.zh.ch/are

1/3

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde **Ellikon an der Thur**

- Massgebende Unterlagen - Genehmigungsnachtrag Bau- und Zonenordnung (BZO) Artikel 31 sowie Artikel 52 vom 9. Dezember 2024
- Ergänzende Unterlagen (siehe ARE KS 24-0172) - Zonenplan Mst. 1:5000 vom 2. Oktober 2023
- Bau- und Zonenordnung (BZO), Synoptische Darstellung vom 2. Oktober 2023
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV vom 2. Oktober 2023
- Bericht zu den Einwendungen vom 2. Oktober 2023

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Die Gemeinde Ellikon an der Thur setzte mit Beschluss vom 28. September 2023 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Diese umfasste unter anderem auch ergänzende Bestimmungen zu Stützmauern sowie zur Umgebungsgestaltung, weshalb diese mit Verfügung vom 10. September 2024 einstweilen von der Genehmigung ausgenommen wurden (Dispositiv III).

Mit der Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie weiterer Gesetze und Verordnungen unter der Bezeichnung «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung» stehen den Gemeinden neue rechtliche Instrumente zur Verfügung. Die genannte PBG-Revision wurde per 1. Dezember 2024 durch den Regierungsrat in Kraft gesetzt (RRB Nr. 998/2024). Auf dieser Grundlage hat die Gemeinde Ellikon an der Thur die von der Genehmigung einstweilen ausgenommen Art. 31 sowie 52 Bau- und Zonenordnung (BZO) nun erneut zur Genehmigung eingereicht.

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Ellikon an der Thur setzte mit Beschluss vom 28. September 2023 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Winterthur vom 9. November 2023 keine Rechtsmittel eingelegt. Die Gemeinde beantragt mit Schreiben vom 19. Dezember 2024 die Genehmigung der nachgereichten Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.



B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage	Mit den neuen Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung in allen Zonen wird auf die übergeordnete Gesetzgebung Bezug genommen und deren Inhalt konkretisiert.
Wesentliche Festlegungen und Vorschriften	Art. 31 BZO sieht vor, Stützmauern in Wohnzonen möglichst dauerhaft zu begrünen. Art. 52 BZO legt für sämtliche Bauzonen fest, dass die Umgebung möglich naturnah zu gestalten ist sowie die Bepflanzung unter Berücksichtigung des bestehenden Baumbestands zu erfolgen hat. Diesbezüglich sind, wo es die Verhältnisse erlauben, neue Bäume und Sträucher zu pflanzen. Dabei sind standortgerechte und einheimische Baumarten und Sträucher zu verwenden.
Ergebnis der Genehmigungsprüfung	Anlässlich der Genehmigung der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (Verfügung Nr. KS-0172/24 vom 10. September 2024) wurde gestützt auf § 238a. Abs. 4 nPBG (PBG-Revision «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung») eine Genehmigung in Aussicht gestellt, wonach die Bau- und Zonenordnung zonen- oder gebietsweise ergänzende Bestimmungen enthalten kann. So wurden Stützmauern im Sinne von Art. 31 BZO als Spezifizierung anderer geeigneter Teile des Gebäudeumschwungs im Sinne von § 238a. Abs. 1 PBG gesehen. Ebenso sieht Art. 52 BZO eine Spezifizierung und keine blosser Wiederholung von Art. 238a Abs. 3 nPBG vor (einheimischen und standortgerechten Baumarten und Sträucher).

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

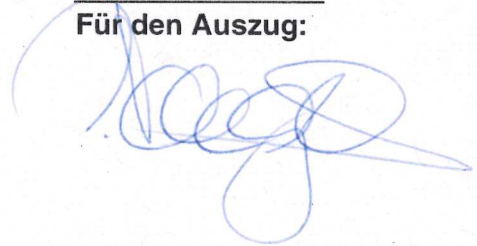
- I. Der Nachtrag zur Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung umfassend die Art. 31 und 52 BZO, welche die Gemeindeversammlung Ellikon an der Thur mit Beschluss vom 28. September 2023 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Ellikon an der Thur wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;

III. Mitteilung an

- Gemeinde Ellikon an der Thur (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Ingesa AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon
(Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 13. FEB. 2025

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:





Kanton Zürich
Gemeinde Ellikon an der Thur

Teilrevision Nutzungsplanung

REVISION BAU- UND ZONEN- ORDNUNG

Genehmigungsnachtrag BZO Artikel 31 sowie Artikel 52

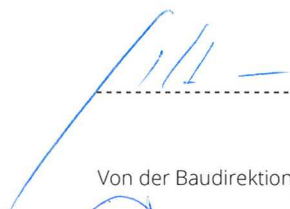
Genehmigung


Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 28.9. ~~2024~~²⁰²³

Im Namen der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Die Schreiberin:






Von der Baudirektion genehmigt am **13. Feb. 2025**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. **0381/24**



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

....

4.3 UMGEBUNG

Art. 31 Stützmauern

Stützmauern sind möglichst dauerhaft zu begrünen.

....

8.3 DIVERSES

Art. 52 Umgebungsgestaltung

Die Umgebung ist möglichst naturnah zu gestalten und die Bepflanzung hat unter Berücksichtigung des bestehenden Baumbestandes zu erfolgen. Wo es die Verhältnisse erlauben, sind neue Bäume sowie Sträucher zu pflanzen. Es sind standortgerechte und einheimische Baumarten und Sträucher zu verwenden.

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 31.03.2025
Öffentlich einsehbar bis: 31.03.2028
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000002808

Publizierende Stelle
Gemeinde Ellikon a.d. Thur, Andelfingerstrasse 3, 8548 Ellikon a d Thur

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung, Bekanntmachung des Inkrafttretens, Ellikon an der Thur

Angaben zum Inhalt:

Genehmigungsnachtrag Bau- und Zonenordnung (BZO) Artikel 31, sowie Art. 52 vom 09. Dezember 2024.

Die Gemeinde Ellikon an der Thur setzte mit Beschluss vom 28. September 2023 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Diese umfasste unter anderem auch ergänzende Bestimmungen zu Stützmauern sowie zur Umgebungsgestaltung, weshalb diese mit Verfügung vom 10. September 2024 einstweilen von der Genehmigung ausgenommen wurden (Dispositiv III).

Mit der Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie weiterer Gesetze und Verordnungen unter der Bezeichnung «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung» stehen den Gemeinden neue rechtliche Instrumente zur Verfügung. Die genannte PBG-Revision wurde per 1. Dezember 2024 durch den Regierungsrat in Kraft gesetzt (RRB Nr. 998/2024). Auf dieser Grundlage hat die Gemeinde Ellikon an der Thur die von der Genehmigung einstweilen ausgenommen Art. 31 sowie 52 Bau- und Zonenordnung (BZO) nun erneut zur Genehmigung eingereicht.

Gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Baurekursgericht Kanton Zürich vom 26. März 2025, sind dagegen keine Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision kommunale Nutzungsplanung, sind in Rechtskraft erwachsen und werden mit dieser öffentlichen Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

Beschluss-/Verfügungsnummer: KS 0381/24

Beschluss-/Verfügungsdatum: 13.02.2025

Gerichtliche Entscheidungsinstanz:
Baurekursgericht Kanton Zürich

Kontaktstelle:

Gemeinde Ellikon a.d. Thur

Andelfingerstrasse 3

8548 Ellikon a d Thur